

INHALT

Wohntrends

Linoleum neu entdeckt	2
Sesam, öffne dich!	2
Ganz schön heiß	2

Meinung und Umfrage

Mangelware altersgerechte Wohnungen	3
Barrierefreie Umbauten kommen kaum voran	3

Die Grüne Seite

Was ist (mir) ein Garten wert?	4
Ein Haus, ein Garten – viele Parteien	4

Bauen & Modernisieren

Eigenleistung: Spareffekt im alten Haus	5
Muskelhypothek richtig planen – so geht's	5
Keine Chance für Einbrecher	6
Immobilien: Alt, aber nicht altersgerecht	6

Energetisch modernisieren

Vakuum-Dämmung: Mehr als warme Luft	7
Auf das Material kommt's an	7

Finanzieren

Bausparvertrag: Fels in der Zins-Brandung	8
Darlehenszins: Bindungsangst ist fehl am Platze	8



Die Grüne Seite

Was ist (mir) ein Garten wert?

→ Seite 4



Wohntrends Linoleum neu entdeckt

→ Seite 2



Bauen & Modernisieren Keine Chance für Einbrecher

→ Seite 6

ZAHL DES MONATS

48 %

der Deutschen ab 65 Jahren, die ein Haus oder eine Wohnung besitzen, verschieben die Entscheidung über einen altersgerechten Umbau ihrer Immobilie auf später. Neun Prozent planen eine Modernisierung in den nächsten zwei Jahren.

Quelle: Umfrage BHW Bausparkasse / YouGov

IMPRESSUM

Herausgeber:

BHW Bausparkasse
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Postfach 10 13 04, 31763 Hameln
Tel.: 05151 / 18 2100
medien.bhw@db.com

Konzept, Redaktion und Grafik:

AMG Hamburg
Eppendorfer Landstraße 102 a, 20249 Hamburg
Tel.: 040 / 48 06 50-0
info@amg-hamburg.de

EDITORIAL

liebe Redaktion,

es ist absehbar, dass in den nächsten Jahren immer mehr Deutsche ins Rentenalter kommen. Ebenso absehbar: Sie werden sich eine komfortable Wohnsituation wünschen – ohne steile Treppen, enge Türen oder Hindernisse im Bad. Und zwar nicht erst dann, wenn sie hochbetagt sind oder sich körperliche Einschränkungen einstellen. Inwiefern die Deutschen ihre Wohnung als altersgerecht bewerten und ob Haus- und Wohnungsbesitzende barrierefreie Umbauten planen, haben wir mit einer neuen Umfrage untersucht. Den Ergebnissen zufolge ist Barrierefreiheit ein blinder Fleck im Wohnungsbau. Und Besserung scheint nicht in Sicht. Viel zu wenige Immobilien sind barrierefrei ausgestattet. Und nur wenige Haus-

und Wohnungsbesitzende planen konkret den barrierefreien Umbau. Meist wird das Problem unterschätzt; die Entscheidung für eine Investition fällt vielen schwer. In diesem Mediendienst informieren wir, wie man den Umbau zielgerichtet angehen kann und wo es Förderungen dafür gibt. Weitere Beiträge beschäftigen sich mit Vorteilen und Risiken von Eigenleistungen. Aufbereitet haben wir auch das Thema Einbruchschutz. Wir freuen uns, wenn diese Themen Ihr Interesse wecken.

Mit freundlichem Gruß

His Laduer

WOHNTRENDS

Linoleum neu entdeckt

Linoleum ist wieder salonfähig. Der lange als bieder und altmodisch geltende Bodenbelag punktet mit neuem Design und gewinnt wegen seiner ökologischen Vorzüge an Beliebtheit.

Die Zeiten, in denen man Linoleum nur aus Kliniken, Klassenzimmern oder Hausfluren kannte, sind vorbei. Ob in kräftigen Rot-, Blau- oder Grautönen, gemustert oder in täuschend echter Holzoptik – das Angebot an Mustern und Farben ermöglicht viele neue Gestaltungsmöglichkeiten. Dank des gestiegenen Umweltbewusstseins ist



6627 Gerflor / BHW Bausparkasse

Natürlich, farbenfroh und sehr widerstandsfähig: Linoleum

der baubiologisch unbedenkliche Belag zunehmend gefragt. „Linoleum eignet sich für Fußbodenheizungen und ist zudem trittschalldämmend. Daher kann man das robuste Material in Wohn-, Kinderzimmern, Küchen und generell bei stark beanspruchten Flächen einsetzen“, so Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Zu 90 Prozent aus natürlichen Stoffen wie Leinöl, Naturharzen, Kork- oder Holzmehl und Jutegebe bestehend, ist das Material nachhaltig und kompostierbar. Zudem kann es als Rollenware oder Fliese im Klicksystem leicht verlegt werden. Trotz der im Vergleich zu PVC-Böden höheren Anschaffungskosten von bis zu 60 Euro je Quadratmeter rechnet sich die Investition: Die Lebensdauer von Linoleum beträgt 30 bis 50 Jahre.

WOHNTRENDS

Sesam, öffne dich!



6628 Durevit AG / BHW Bausparkasse

Barrierefrei entspannen – per Türchen in die Badewanne

Wannen der neuesten Generation öffnen jetzt vollelektronisch ein Türchen für den bequemen Einstieg. Baden bleibt damit ein Vergnügen für jedes Alter.

Die Lebensdauer eines Badezimmers beträgt im Durchschnitt mindestens 20 Jahre. Um ebenso viele Jahre altern auch die jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer. Und so steigt allmäh-

lich die Notwendigkeit, das Bad rundum zu erneuern und wachsende Barrieren im Alltagsgebrauch zu reduzieren. Dafür gibt es mittlerweile immer mehr Lösungen auf dem Markt. Hersteller haben zum Beispiel Türansätze für Badewannen ins Programm genommen, mit denen die für manche schier unüberwindbare Barriere Beckenrand entfällt. Der Ein- und Ausstieg wird für Ältere wie für körperliche Eingeschränkte oder Kleinkinder einfach und sicher. Bei einigen Modellen gewährt die kleine Pforte elektronisch Zutritt. Eine Überflutung des Badezimmers droht trotzdem nicht. „Die Steuerungstechnik ist so eingestellt, dass sich die Wanne nur bei geschlossener Tür füllt“, erklärt Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Ist sie bereits voll, lässt sich der Zugang ebenso wenig öffnen.“ Die Badewanne kann zudem als vollwertige Dusche genutzt werden. Die schlichte Ausführung einer Tür-Badewanne kostet rund 2.000 Euro, die elektronische an die 4.000 Euro.

Ganz schön heiß

Die hauseigene Sauna ist gesund, aber kann durch hohe Energiepreise auch teuer werden. Gut, dass es Spar-Modelle gibt.

Eine Sauna im Keller, im Dachgeschoss oder im Garten kann eine echte Wohlfühl-Oase sein. Allerdings dürften gestiegene Stromkosten viele Fans ins Grübeln bringen, ob sie sich den Traum tatsächlich erfüllen sollen. Ein einziger Saunagang verbraucht rund zehn bis zwölf Kilowattstunden! Das muss nicht sein – Hersteller haben heute auch Geräte im Sortiment, deren Energiebedarf sich nicht so stark auf der Stromrechnung niederschlägt. Bei einer Infrarotsauna entfällt zum Beispiel die bei herkömmlichen Saunen übliche Anheizphase von 20 bis 30 Minuten. Eine Fasssauna wiederum ist schick und spart Energie, da in der runden Kabine die Luft zirkulieren kann. „Hersteller statuen Saunen



6629 Blickhaus Welterhoff / BHW Bausparkasse

Das geht: Sparsam schwitzen in der Heimsauna

zum Teil mit Wandstärken von mindestens 55 Millimetern aus, um die Isolierung zu verbessern“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. „Auch gedämmte Türen und speziell isolierte Decken halten die Wärme länger in der Sauna.“ Ein weiterer wichtiger Faktor: Sind Saunen klein und kompakt für ein oder zwei Personen ausgelegt, brauchen sie weniger Energie. Raffinierte Exemplare haben die Tiefe eines Schanks – per Knopfdruck lassen sie sich auf komfortable Größe ausfahren.

MEINUNG

Mangelware altersgerechte Wohnungen

In Deutschland fehlen barrierefreie Immobilien, während die Zahl alter Menschen steigt. Konsequente Förderpolitik ist gefragt, sagt Dietmar König, Vorstandssprecher der BHW Bausparkasse.

So mancher, der mit 40 Jahren noch gerne in seiner Dachgeschosswohnung lebt, schafft die Treppen mit 80 nicht mehr. Und der Einstieg in die Badewanne wird zur unüberwindlichen Hürde. Der Wunsch, im Alter in den eigenen vier Wänden zu leben, entpuppt sich für hochbetagte Menschen dann oft als Illusion. Ihre Zahl nimmt in Deutschland perspektivisch stark zu, denn nach und nach geht nun auch die geburtenstarke „Boomer-Generation“ in Rente. Gleichzeitig gibt es viel zu wenig barrierefreie Wohnungen für ältere und körperlich eingeschränkte Menschen.

Alarmierende Zahlen

Laut Zahlen des PESTEL Instituts fehlen in Deutschland bereits jetzt über zwei Millionen barrierefreie Häuser und Wohnungen



6619 BHW Bausparkasse

Dietmar König ist Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse

– Tendenz steigend. Vielen Bundesbürgerinnen und -bürgern ist die Problematik bewusst: In einer von uns in Auftrag gegebenen Umfrage halten 56 Prozent der Befragten insgesamt ihre Wohnung für nicht altersgerecht – und ebenso viele ab 65-Jährige. Die Umgestaltung unseres Wohnungsbestands für eine alternde Gesellschaft ist – neben der energetischen Sanierung – die zweite große baupolitische Aufgabe unserer Zeit. Sie darf nicht in Vergessenheit geraten, so drängend die Energie-Frage auch ist.

Politische Entschlossenheit gefragt

Wesentlich ist jetzt eine zielgerichtete Unterstützung für alle, die einen Umbau konkret anpacken wollen. Hier hat sich die Situation glücklicherweise verbessert. Seit Februar 2024 fördert die KfW altersgerechte Sanierungen wieder mit einem Zuschuss. Doch viel zu lange war dieser Anreiz wegen der schlechten Haushaltslage des Bundes ausgesetzt. Mit einem Volumen von 150 Millionen Euro ist der Fördertopf immer noch bescheiden ausgestattet. Es ist fraglich, ob dieser finanzielle Anschlag

ausreicht, um die Zahl von gerade einmal 31.000 Wohnungen, die 2023 umgebaut wurden, in diesem Jahr zu übertreffen. Es braucht mehr politische Entschlossenheit!

Rechtzeitig aktiv werden

Noch wird die Herausforderung „Barrierefreiheit“ weithin unterschätzt. Menschen

„Wer im Alter selbstbestimmt wohnen will, sollte früh genug mit der Planung beginnen.“

mit Wohneigentum können sie frühzeitig angehen und davon unmittelbar und eben auch im Alter profitieren. Welche altersgerechten Umbauten sind nötig und sinnvoll? Wie lässt sich das Projekt am besten finanzieren? Initiativ zu werden erhöht nicht nur den Wert von Haus oder Wohnung, sondern auch die persönlichen Chancen auf ein unabhängiges, komfortables Wohnen. Sei es im eigenen Haus, zusammen mit der WEG in einem Mehrfamilienhaus oder durch die Gründung einer Alters-WG. Es gibt viele Möglichkeiten – man sollte sie nutzen, solange man das selbstbestimmt kann.

UMFRAGE

Barrierefreie Umbauten kommen kaum voran

Treppensteigen, die Badewanne oder Dusche benutzen und sich mit einer Gehhilfe oder dem Rollstuhl in den eigenen vier Wänden bewegen – das alles kann im Alter zum Problem werden. Viele ältere Immobilienbesitzer sehen beim altersgerechten Wohnkomfort durchaus Nachholbedarf. Dennoch zögern viele von ihnen bei der Umsetzung der nötigen Maßnahmen.

Nur rund zehn Prozent der Deutschen ab 65 Jahren wohnen komplett barrierefrei. Mehr als die Hälfte (56 Prozent) ist in den eigenen vier Wänden mit Hindernissen konfrontiert. Das belegt eine YouGov-Umfrage für die BHW Bausparkasse. Nur 21 Prozent der Älteren verfügen danach über einen ebenerdigen Zugang zu ihrer Wohnung. 25 Prozent besitzen eine Dusche mit schwellenlosem Einstieg.

Unterschätzte Bau-Aufgabe

Eine altersgerechte Modernisierung des deutschen Gebäudebestandes ist – auch in Hinblick auf die demografische Entwicklung – dringend geboten. Dennoch verschieben 48

Prozent der Immobilienbesitzer ab 65 die Entscheidung über einen Umbau. Lediglich neun Prozent beabsichtigen, in den nächsten zwei Jahren zu modernisieren. „Die barrierefreie Sanierung von Altbauten ist massiv ins Stocken geraten“, sagt Dietmar König, Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse. „Damit die Umgestaltung endlich Tempo aufnehmen kann, brauchen Hausbesitzer deutlich mehr unbürokratische Anreize.“

Finanzieren ohne Förderung?

Tatsache ist: Die derzeitigen Förderungen werden nur wenig oder gar nicht genutzt. Laut Umfrage wollen gerade einmal 23 Prozent der Befragten, die eine altersgerechte Modernisierung planen, die bestehenden Fördertöpfe in Anspruch

nehmen. Die Hälfte der Sanierungswilligen (51 %) hat vor, für die Finanzierung auf Ersparnisse zurückzugreifen. Über die Höhe der Modernisierungskosten besteht bei vielen noch Unklarheit. Während sich 28 Prozent unsicher sind, planen 23 Prozent, für die altersgerechte Ausstattung zwischen 5.000 und unter 10.000 Euro zu investieren.

Halten Sie die Ausstattung Ihres Hauses bzw. Ihrer Wohnung für altersgerecht?

Befragte: Deutsche ab 65 Jahren

Ja, vollständig altersgerecht 10 %

Ja, in großen Teilen altersgerecht 32 %

Nein, überwiegend nicht altersgerecht 27 %

Nein, überhaupt nicht altersgerecht 29 %

Weiß nicht/keine Angabe 2 %



6630 Uftr / Jochen Manz / BHW Bausparkasse

Umfrage von YouGov / BHW Bausparkasse unter 2.035 Befragten, davon 388 ab 65 Jahre

Was ist (mir) ein Garten wert?

Wenn Hausbesitzende ihre grüne Außenanlage geschickt gestalten, können sie den Wert ihrer ganzen Immobilie steigern. Ein Garten mit einem gesunden Boden, Maßnahmen für den Artenschutz und einer durchdachten Wasserversorgung ist eine gute Investition.

Gesunder Boden

Damit alles wächst und gedeiht auf dem eigenen Grün, bedarf es zunächst einmal guter Erde. Selbstgemachte Komposterde, wenn fachgerecht hergestellt, ist ein preisgünstiger, organischer Dünger. Sie verbessert die Bodenfruchtbarkeit und hilft, Müll zu reduzieren. Dafür kann sich die Anschaffung einer hochwertigen Kompostieranlage auszahlen.

Artenschutz

90 Prozent der Deutschen wünschen sich einen Garten, der Insekten und Kleintieren Nahrung und Lebensraum bietet, so eine Umfrage der BHW Bausparkasse. Dazu sollte man auf heimische Wildpflanzen und -sträucher wie Ginster, Fetthenne, Lavendel oder Sonnenhut setzen. Sie ziehen Nützlinge an, sind ans hiesige Klima



Ein Traum von einem Garten – mit lauschigem Plätzchen gleich vor der Haustür

eine kleine Anlage reicht aus, um Gartengeräte oder Beleuchtung zu betreiben“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Die Kosten für eine Mini-Solaranlage liegen je nach Leistungsstärke bei 300 bis 800 Euro.

Ressource Wasser

„Wasser ist die wertvollste, weil häufig knappe Ressource im Garten. Hier lohnt sich die Investition in eine nachhaltige Ausstattung“, betont Breitkopf. Naturbelassene Teiche und Zisternen können während langer Hitzepe-

rioden im Sommer für einen ökologischen Wasserhaushalt sorgen. Für einen Garten von 500 Quadratmetern genügen Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 2.000 bis 5.000 Litern. Sie sind ab etwa 700 Euro zu haben. Auch Naturteiche halten das Regenwasser im Gelände. Schon zwei Meter Durchmesser und ein Meter Tiefe können ausreichen. Weiteres Plus: Sie kühlen die Umgebung ab und dienen als Wasserquelle für Vögel und Insekten. Die Anlage eines kleinen Naturteiches kostet circa 1.000 Euro.

Gartenhäuschen

Ein Gartenhaus lädt zum Verweilen ein. Dort können nicht nur Rechen, Hacke, Rasenmäher und Co. gut aufgehoben sein. Auf dem Dach hat man, abhängig von der Größe des Gartenhauses, oft Platz für die Installation einer Photovoltaikanlage, um eigenen Strom zu produzieren. „Bereits

angepasst und in der Regel robust und widerstandsfähig. Auch benötigen sie weniger Pflege und erleichtern die Gartenarbeit.

FAKTENCHECK

Ein Haus, ein Garten – viele Parteien



Ungetrübter Spaß am gemeinsamen Gärtnern – mit klaren Vereinbarungen

Wer darf den Garten nutzen, wer mäht, wer zahlt die Pflanzen? In einer Wohnungseigentümergeinschaft, kurz WEG, müssen einige Fragen rund ums gemeinsame Grün klar geregelt sein.

ein neuer Zaun aufgestellt, gilt dies jedoch nicht. „Bauliche Veränderungen, die den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage beeinflussen, erfordern die Zustimmung aller“, sagt Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse.

Der Garten einer WEG ist grundsätzlich dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Die Eigentümerinnen und Eigentümer dürfen die Außenanlagen gleichberechtigt nutzen. Wie sie gestaltet werden – ob Blumenbeete angelegt oder Hecken gepflanzt werden – entscheiden sie durch einfache Mehrheit. Wird ein Gartenteich gegraben, eine Terrasse gebaut oder

Notwendige Arbeiten organisiert oft eine Hausverwaltung, entweder über eigene Mitarbeitende oder über ein beauftragtes Unternehmen. Die Kosten dafür werden über das Hausgeld gemäß dem jeweiligen Eigentumsanteil verrechnet. Für größere Ausgaben gibt es Sonderumlagen.

Ausnahmen

Grenzt der Garten beispielsweise an eine Erdgeschosswohnung, können WEG-Mitglieder ein Sondernutzungsrecht bekommen. Blumen gießen, Bäume und Büsche schneiden – das sind dann alle Tätigkeiten, die die jeweilige Partei allein übernimmt. Auch für anfallende Kosten muss sie aufkommen. Seit 2020 kann der Garten vertraglich als Sondereigentum festgelegt werden – mit den gleichen Rechten und Pflichten wie beim Sondernutzungsrecht. Die Regelung kann auf Zeit gelten. Die WEG kann vereinbaren, das Sondernutzungsrecht zu einem späteren Zeitpunkt wieder in Gemeinschaftseigentum umzuwandeln.

Eigenleistung: Spareffekt im alten Haus

Eigenleistung kann bei einer Altbausanierung das Zünglein an der Waage sein. Vor allem, wenn die Finanzierung knapp gerechnet ist. Aber wie hoch ist das Sparpotenzial wirklich?

Handwerklich geschickte Hausbesitzende können mit Eigenleistungen bis zu 25 Prozent bei den Sanierungskosten sparen. Je größer ihr Geschick, desto höher das Sparpotenzial. Sie müssen dabei nicht in Eigenregie vorgehen, sondern können systematisch die Profis entlasten. Diese sparen dadurch Aufwand und Zeit, wenn zum Beispiel Sanitäröbekte vor der Badsanierung bereits abgeschraubt sind. Ergebnis: Die Rechnung des Unternehmens fällt geringer aus. Das Entfernen von alten Tapeten oder das Abstemmen von Fliesen können auch wenig Geübte als Arbeitsvorbereitung für den Handwerksbetrieb erledigen. Allerdings muss man wissen, dass auch Tücken auf die Helfenden lauern. So kommt beim Abtragen eines alten Bodens häufig teerhaltiger Kleber zum Vorschein – da müssen Expertinnen und Experten für Entsorgung ran.

Zeit ist Geld

Wer als geübter Laie im Reihenhaus sein Bad selbst fliest, muss mit circa 50 Stunden Zeit rechnen, spart aber bis zu 1.900 Euro. Das Erneuern von Türen schlägt mit circa 3.000 Euro zu Buche. Maler- und Tapezierarbeiten können bis zu 5.000 Euro Ersparnis bringen – allerdings müssen Modernisierende dafür auch bis zu 125



Auch Ungeübte haben bei solchen Verlegearbeiten schnell den Bogen raus

Stunden Zeit investieren. „In Vollzeit arbeitende Berufstätige sollten ihre Möglichkeiten und den zeitlichen Aufwand genau prüfen und realistisch einschätzen“, rät daher Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse.

Expertenrat gegen Mängel

Bei Arbeiten wie Fenstereinbauten oder einer Dachdämmung sollte ein Profi überprüfen, ob sie ordnungsgemäß umgesetzt worden sind. Bei energetischen Sanierungen ist generell

Vorsicht geboten, sonst riskiert man Schimmel oder andere Schäden an der Gebäudesubstanz. Damit die Qualität bei der Eigenleistung stimmt, gibt es noch eine weitere Möglichkeit. „Sachverständige Bauhelfer aus dem Freundeskreis können die Sanierenden bei der Planung an die Hand nehmen und Umsetzungstipps geben“, so der Experte von BHW. Kreditgeber bewerten deren Einsatz oftmals sogar als Eigenleistung. Wichtig: Sie sind bei der Berufsgenossenschaft BG Bau anzumelden.

Muskelhypothek richtig planen – so geht's

Selber mit anpacken und sparen – das reizt viele Sanierende. Den Zeitaufwand und die Kosten sollte man jedoch realistisch einschätzen. Dabei gilt es, die folgenden Punkte zu beachten.

1. Fahrplan

Das Wichtigste zuerst: Energieberatende erstellen einen individuellen Sanierungsfahrplan für den Altbau. Das BAFA fördert 80 Prozent des Honorars von bis zu 1.300 Euro bei Ein- oder

Zweifamilienhäusern, sofern die Expertinnen und Experten von der Deutschen Energie-Agentur zertifiziert sind.

2. Förderung

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden Maßnahmen wie Fenstertausch und Dämmung mit bis zu 20 Prozent der förderfähigen Investitionskosten unterstützt, bei Eigenleistungen die Kosten fürs Material. Energieeffizienz-Fachleute müssen die sach-

gerechte Durchführung überwachen. „Sanierende sollten immer auf eine ordentliche Buchführung achten. Auf den Rechnungen dürfen nur förderfähige Posten ausgewiesen werden“, erläutert Verena Wehage von der BHW Bausparkasse.

3. Zeitbudget

Wer auf der Baustelle tätig werden will, sollte nicht nur am Wochenende Zeit finden. Schon für das Anlegen eines durchschnittlich großen Gartens für ein Reihenhaus braucht man gut 30 Stunden. Für das Verlegen von Böden fällt leicht das Dreifache an Arbeitszeit an.

4. Gewerke

Bei der Planung der Eigenleistung kann man sich an der Abfolge der Gewerke orientieren. „Sprechen Sie Ihren Anteil mit den Profis ab“, rät Wehage. Die Arbeiten beginnen in der Regel mit der Behebung von Mängeln wie Schimmel, Rissen oder einem undichten Dach. Danach kommt die Dämmung. Es folgen Gas, Wasser, Heizung und Elektrik – reserviert für Fachleute. Im Zuge des Innenausbaus sind die für Laien geeigneten Maler- und Tapezierarbeiten dran, zum Schluss Treppen und Innentüren – bevor die Möbel einziehen.



Ran an den Pinsel! Kostendämpfer Eigenleistung

Keine Chance für Einbrecher



6635 BURG-WÄCHTER / BHW Bausparkasse

Doppelt gesichert gegen Langfinger: Moderne Fensterschlösser mit Alarmfunktion

Corona hatte Einbrechern lange Zeit ihr zwielichtiges Geschäft verdorben. Viele Menschen waren häufiger daheim als vor der Pandemie. Doch jetzt sind die Täter zurück: 2022 zählte die Polizei mit 65.908 Wohnungseinbrüchen 21,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Höchste Zeit, in moderne Sicherheitssysteme zu investieren.

Alle sieben Minuten brechen ungebetene Gäste

in Häuser und Wohnungen ein. Die Polizei rät Hausbesitzenden, vor allem Fenster und Türen gut zu sichern. Dann haben sie die besten Chancen, dass der Einbruch misslingt – nach durchschnittlich fünf Minuten geben die meisten Diebe auf. „Welche konkreten Maßnahmen je nach der Situation in einer Immobilie sinnvoll sind, klären polizeiliche Beratungsstellen. Ihre Empfehlungen sind produktunabhängig“, sagt Markus Simon von der Bausparkasse BHW.

Widerstand an der Haustür

Nachrüsten lassen können Eigentümerinnen und Eigentümer mechanische oder elektronische Sicherungen – oder Kombinationen aus beiden. „Fenster und Türen müssen in der Regel nicht komplett ausgetauscht werden“, erläutert der Experte von BHW. Soll die Haustür erneuert werden, muss man bei der Neuanschaffung auf eine Widerstandsklasse von RC2 bis RC3 achten. Oft reicht schon die Montage eines Einsteckschlösses oder eines Mehrfachverriegelungssystems in der alten Haustür. Bei digitalen Lösungen steuern Hausbesitzende den Zugang per App und öffnen ihre Tür per Tastatur oder Fingerabdruckscanner. Auch für die Sicherung von Fenstern hat man eine breite Auswahl im Markt. Bewährt haben sich Stangenschlösser, aushebelsichere Pilzkopfverriegelungen und Rollläden. Verschiebbare Fenstergriffe gibt es mit integrierter Alarmfunktion.

Qualifizierter Schutz

Wer in die Sicherheit investiert, kann mit Zuschüssen von Bund oder Land rechnen. Bei geförderten Vorsorgemaßnahmen gilt es, bestimmte Anforderungen einzuhalten. Die KfW vergibt im Programm „Altersgerecht umbauen“, das auch Maßnahmen zum Einbruchschutz einschließt, zinsgünstige Darlehen über bis zu 50.000 Euro. Einige Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen oder Schleswig-Holstein gewähren ebenfalls Kredite.

Immobilien: Alt, aber nicht altersgerecht

Deutschland braucht mehr barrierefreie Wohnungen. Altbauten wie zum Beispiel ein Siedlungshaus komfortabel umzubauen, bedeutet für Eigentümerinnen und Eigentümer einigen Aufwand. Aber die Investition lohnt sich.

Auch die Jüngsten der „Boomer-Generation“, zwischen 1956 und 1965 geboren, werden in diesem oder dem nächsten Jahr 60 Jahre alt. Schon bis zum Jahr 2030 brauchen die Deutschen mehr als zwei Millionen altersgerecht umgebaute Wohnungen, hat das Pestel Institut errechnet. Der Umbau kommt dabei nicht nur den Älteren zugute, denn schmale Treppenaufgänge oder enge Türen sind auch für Familien Hindernisse im Wohn-Alltag.

Zu schmal, zu klein, zu hoch

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von unsanierten Siedlungshäusern müssen oft mit



6636 Ballerina-Küchen / BHW Bausparkasse

Wohnkomfort pur: Eine Küche, die Groß und Klein genug Bewegungsfreiheit gibt

kleinteilig gestalteten Grundrissen auskommen. Diese Häuser wurden in den Nachkriegsjahren für Wohnbedürfnisse errichtet, die lange überholt sind. Wer sich einen modernen, großzügigeren Schnitt für seinen Altbau wünscht, muss daher einiges ändern. Bei den Umbauarbeiten stehen in der Regel Badezimmer, Küche und die Zugänge zum Haus im Fokus. „Warten Sie mit

dem barrierefreien Umbau nicht zu lange“, rät Stefanie Binder von der Bausparkasse BHW. „Wie eine barrierefreie Ausstattung aussieht, kann man sich auch von Wohnberatungstellen zeigen lassen.“

Förder-Leitfaden

Orientierung für Sanierende bietet die DIN Norm 18040. Wer sich an deren Vorgaben hält, hat auch gute Förderchancen. Die KfW fördert den altersgerechten Umbau im Programm 159 mit Zehn-Jahres-Darlehen über bis zu 50.000 Euro zu einem vergünstigten Zinssatz von derzeit 2,62 Prozent (Stand: 11.03.2024). Unterstützt werden zum Beispiel die Verbreiterung von Türrdurchgängen, der Einbau von bodengleichen Duschen und sogar Assistenzsysteme und Smarthome-Anwendungen. Wichtig: Die Arbeiten müssen von einem Fachbetrieb ausgeführt werden.

Vakuum-Dämmung: Mehr als warme Luft

Herkömmliche Wärmedämmung an Gebäuden hat meist eine Stärke von zehn bis 24 Zentimetern. Deutlich platzsparender ist eine Vakuum-Dämmung. Noch kommt die intelligente Variante wenig zum Einsatz.

Das Prinzip kennt man aus dem Haushalt: Eine Thermoskanne hält den heißen Tee durch den luftleeren Raum zwischen ihren luftleeren Wänden lange warm. Auch auf Baustellen könnte das Prinzip viel kostbaren Platz sparen helfen. Zwei bis drei Zentimeter dünne Vakuumdämmplatten isolieren genauso gut wie konventionelle Dämmplatten mit 20 Zentimetern Stärke. Die deutlich schlankere Lösung gilt zwar als empfindlicher bei Beschädigungen und ist teurer, aber gleichzeitig hitzebeständig, langlebig und recycelbar.

Kompakt bauen

Seit Ende der 1990er-Jahre wird die Dämm-Technologie vor allem in Geschäftsimmobilen und Passivhäusern verbaut. Ein Münchner Niedrig-



6637 www.vie-q-tec.com / BHW Bausparkasse

Dünnere dämmen – eine Vakuum-Dämmung spart wertvolle Fläche

energie-Wohn- und Bürohaus wurde komplett mit den schlanken Vakuumpaneelen ausgestattet. So konnten die Projektverantwortlichen 125 Quadratmeter mehr Fläche in dem insgesamt 1.350 Quadratmeter großen Gebäude schaffen,

als es in klassischer Bauweise möglich gewesen wäre. „Die Kompaktheit der Vakuum-Dämmung ist ein geldwerter Vorteil in einer Region, in der Fläche knapp und teuer ist“, betont Markus Simon von der Bausparkasse BHW. An dem mehrfach ausgezeichneten Münchner Gebäude hat die Dämmleistung auch nach 20 Jahren nicht nachgelassen.

Vorteile im Altbau

Für die Vollverkleidung eines Hauses eignet sich das Verfahren in der Regel nicht. Denn der Quadratmeterpreis des Materials liegt je nach Ausführung bei 150 Euro und mehr. Zum Vergleich: Der Dämmstoff Stroh ist für rund ein Zehntel des Preises zu haben. „Sanierende sollten individuell kalkulieren, wie viel Platz durch Vakuum-Dämmplatten gewonnen werden könnte“, empfiehlt der Experte von BHW. „Der Einsatz lohnt sich besonders da, wo es um jeden Zentimeter

wertvoller Fläche geht.“ Eine Vakuum-Dämmung kann sich zum Beispiel bei der nachträglichen Innendämmung einer Zimmerdecke auszahlen, um Vorklagen zur Raumhöhe einzuhalten. Oder um Rollladenkästen abzudichten.

Auf das Material kommt's an

Bei Dämmstoffen haben Besitzer von Altbauten, die diese warm einpacken wollen, eine große Auswahl. Unterschieden werden organische, mineralische und synthetische Materialien. Welche eignen sich wofür am besten?

Nachwachsend, gut recycelbar

Organische Dämmstoffe wie Holz, Hanf, Stroh oder Schafwolle werden aus nachwachsenden Rohstoffen gewonnen. Sie sollten nicht extremer Belastung durch Druck und Feuchtigkeit ausgesetzt werden, wie zum Beispiel bei einem Flachdach. Zellulosefasern, gewonnen aus Altpapier, schlucken Schall und werden bevorzugt für Innendämmungen verwendet. „Pflanzenbasierte Dämmstoffe punkten durch eine gute Klimabilanz und die Recyclingfähigkeit“, sagt Thomas Mau von der Bausparkasse BHW. „Die Preisunterschiede zu den konventionellen Varianten sind nicht mehr so groß.“ Sie kosten zwischen acht Euro (Stroh, Zellulose) und mehr als 200 Euro (Holzwolle) je Quadratmeter.

Guter Brandschutz, schlechte Ökobilanz

Mineralische Dämmstoffe wie Stein, Sand,



6638 link-hamburg.de / Ulrike Link / BHW Bausparkasse

Natürlich dämmen mit Holzfasernplatten



6639 Egginger Naturbaustoffe GmbH / BHW Bausparkasse

Gut isoliert: Aus Altpapier gewonnene Zellulosefasern

Kalk oder Altglas zeichnen sich durch guten Wärme- und Brandschutz aus. Aber ihre Ökobilanz ist ungünstig, weil bei der Herstellung viel Primärenergie eingesetzt wird. Steinwolle (ab 16 Euro) bietet einen besseren Hitze- und Schallschutz als die leichtere und billigere Glaswolle (ab neun Euro). Um ein Vielfaches teurer ist Calciumsilikat (366 Euro). Es hat die höchste Brandschutzklasse und wirkt Schimmelbildung entgegen – wichtig insbesondere für historische Fassaden.

Langlebig, aber aus fossilen Rohstoffen

Synthetische Dämmstoffe gewährleisten guten Hitzeschutz, sind langlebig und preisgünstig, basieren jedoch auf Erdöl. Hartschaum aus Polyisocyanurat und Polystyrol hat den Vorteil, in anspruchsvollen Bereichen wie bei Flachdächern und einer Kellerdämmung genutzt werden zu können. Bei Polystyrol ist wegen leichter Entflammbarkeit ein Brandschutzmittel integriert. Kostenpunkt der Synthetischen: zwölf Euro bis 96 Euro je Quadratmeter.

Bausparvertrag: Fels in der Zins-Brandung

Wie auch immer sich die Zinsen weiter entwickeln werden – wer eine Immobilie erwerben oder sanieren will, ist auf Eigenkapital angewiesen. Die Nachfrage nach Bausparverträgen steigt, auch als ein Mittel zur Zinsabsicherung.

21,8 Millionen abgeschlossene Bausparverträge zählten die Bausparkassen Ende 2023. Unabhängig vom Auf und Ab an den Zinsmärkten kann man sich bei Hausbau oder Modernisierung darauf verlassen, dass der Zins für Bauspardarlehen von Anfang an feststeht. Das Darlehen kann mit Zuteilung des Bausparvertrags beantragt werden.

Pflicht für Sanierende?

Bei Banken können Sanierungswillige Darlehen bis zu 50.000 Euro – zum Beispiel für Heizungstausch oder Wärmedämmung – meist nur als



Finanzierung: Passen alle Puzzleteile schon perfekt zusammen?

vergleichsweise hoch verzinsten Ratenkredit aufnehmen. Über die Vorfinanzierung eines Bausparvertrages sind solche Kreditsummen hingegen möglich und häufig bei Bausparkassen direkt abschließbar. „Bei großen Vorhaben wie dem Wohnungskauf wird das Guthaben auf einem Bausparvertrag als Eigenkapital akzep-

sich deutlich“, so Breitkopf. Förderberechtigte, die in einen Bausparvertrag einzahlen, können eine jährliche Zulage von neun Prozent auf vermögenswirksame Leistungen (VL) von bis zu 470 Euro (Ledige) bzw. 940 Euro (Verheiratete) erhalten. VL sind freiwillige Leistungen vieler Arbeitgeber von bis zu 480 Euro jährlich.

6640 Postbank / BHW Bausparkasse

Darlehenszins: Bindungsangst ist fehl am Platze

In der Niedrigzinsphase hatten Bau- und Kaufwillige oft Darlehen über Laufzeiten von 15 oder gleich 20 Jahren abgeschlossen. Auch heute können lange Zinsbindungen bei einer Immobilienfinanzierung vorteilhaft sein.

Aktuell liegen die effektiven Zinsen für ein Zehn-Jahres-Darlehen bei rund 3,3 Prozent. Längere Laufzeiten kosten etwas mehr. Wer sich für 15 Jahre bindet, zahlt rund 3,5 Prozent Zinsen. Bei einem Kreditvertrag über 20 Jahre sind es circa 3,6 Prozent (Stand: 11.03.2024). „Mit langen Laufzeiten genießt man hohe Planungssicherheit“, betont Thomas Mau von der BHW Bausparkasse. „Für längerfristige Darlehensverträge gilt zudem, dass man sie ab dem elften Jahr ganz oder teilweise kündigen darf.“

Tilgung in Varianten

Die Raten eines Darlehens setzen sich aus Zins und Tilgung zusammen. Der Anteil der Tilgung wächst im Laufe der Zeit – denn die Zinsen werden auf die allmählich sinkende Kreditsumme berechnet. Viele Finanzierende starten wegen der gestiegenen Zinssätze mit Tilgungen von nur einem Prozent. „Die Monatsrate mag zwar zunächst geringer sein, doch die Schuldenlast sinkt im Schneckentempo, die Kosten steigen“,

sagt Thomas Mau. „Besser fährt man mit Tilgungen von zwei oder drei Prozent.“

Laufzeiten-Wahl

Der Abschluss mehrerer Kredite mit unterschiedlich langen Laufzeiten kann eine attraktive Lösung sein. „Eine Strategie mit mehreren Bausteinen, etwa mit einem Bauspardarlehen, einem günstigeren Kredit über fünf Jahre und einem über 20 Jahre, kann die Handlungsspielräume von Finanzierenden erhöhen und gleichzeitig die Kreditkosten senken“,

erklärt der Experte von BHW. Wer zum Beispiel das durch den niedrigeren Zins gesparte Geld in eine höhere Tilgung steckt, hat den Kredit schneller abbezahlt und Geld gespart. Wer ein Erbe, eine Schenkung oder eine andere größere Zahlung erwartet, hat die Gelegenheit, die Rest-



Familienache: Start ins Eigenheim mit solider Finanzierung

schuld eines auslaufenden Darlehens auf einen Schlag abzutragen. Auch Sondertilgungen sind eine Option, um eher schuldenfrei zu sein. In der Regel können fünf Prozent der Darlehenssumme pro Jahr vorzeitig zurückgezahlt werden. Voraussetzung: Dies ist im Kreditvertrag vereinbart.

6641 SchwörerHaus / J. Lippert / BHW Bausparkasse